別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
練馬(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＦＩＣＥ横山
練馬(都)5-1	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　横山　宗忠

鑑定評価額	101,000,000 円	１㎡当たりの価格	946,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	730,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区旭丘一丁目５８番９外「旭丘１－５８－９」				②地積(㎡)	107 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 400) 防火 高度(3種最高35m)
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ6	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	北東15m都道	水道、ガス、下水	江古田 350m		(その他) (100, 400)
(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　30　m、南　60　m、北　50　m				②標準的使用	中層店舗付共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　8.0 m、奥行 約　13.5 m、規模　110 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１５m都道	交通施設	江古田駅 南東方350m	法令規制	近商 (100, 400) 防火 高度(3種最高35m)
	⑤地域要因の将来予測	千川通りの沿道で駅徒歩圏内に広がる商業地域。地域要因に特段の変化が認められないため当面は現状のまま推移していくものの、中長期的には建物更新に伴い共同住宅としての利用が増加していくと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	996,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	831,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、区内及び隣接区の幹線道路や準幹線道路の沿道をはじめとする商業地域等であり、需要者としては不動産業者、同投資法人、一般投資家等が想定される。なお、区内商業地の地価は根強い需要を背景に引き続き上昇傾向となっている。取引規模にばらつきがあり、また建物の築年数、用途、収益性等の個別的要因にも差があるため中心価格帯の把握は困難ではあるが、対象基準地と同規模程度の土地で総額１億円程度、複合不動産で数億円程度と判定した。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は区内商業地等の取引事例に基づき試算したものであり、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は最有効使用を前提とした理論的な価格であるが、対象基準地については斜線制限等の影響により高度利用がやや制限されるため、比準価格よりも低位に試算される結果となった。以上を踏まえ、本件ではより実証的な比準価格を重視しつつ収益価格を比較考量し、周辺公示地や指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 1,070,000 円/㎡	[104.6]/100	100/[100.0]	100/[118.5]	[100.0]/100	944,000		街路	0.0	街路	-3.5
								交通	0.0	交通	+1.5
								環境	0.0	環境	+10.0
								画地	0.0	行政	+10.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 練馬(都)5-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 820,000 円/㎡	[108.5]/100	100/[100.0]	100/[93.5]	[100.0]/100	952,000		街路	0.0	街路	-2.5
								交通	0.0	交通	+2.5
								環境	0.0	環境	+4.0
								画地	0.0	行政	-10.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 868,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 取引利回りの動きは鈍化しつつあるものの、投資需要は底堅く、景気の緩やかな回復を背景に区内商業地の地価は上昇傾向にある。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化はない。中心商業地と比較すると繁華性等にやや劣るが江古田駅徒歩圏の立地条件を有し、需要は安定的である。
	②変動率 年間 +9.0 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。